

Közösségi értékek gazdasági érték meghatározása

Ferenczy Tibor¹, Horváth Zsuzsanna²

¹ Gazdálkodás- és Szervezéstudományi Tanszék, Kecskeméti Főiskola

² Kertészeti Tanszék, Kecskeméti Főiskola

Összefoglalás: A közhasználatú zöldfelületek jelentős szerepet töltenek be az intézmények és a lakosság széles köre számára. A fák egyaránt természeti és az épített emberi környezet javítását szolgáló elemek. Közösségi terek nélkülözhetetlen összetevői. Az, hogy értéket képviselnek kézenfekvő, de ennek gazdasági megállapítása összetett feladat.

A kialakított nemzetközi és hazai módszertan alkalmazását kívánjuk bemutatni, több értékelési szempontot is figyelembe véve.

Abstract: The common green spaces play an important role for the institutions and a wide range of people. The trees are elements both of natural and human built environment. Essential components of public spaces. Delivering value to represent plausible, but the economic setting is a complex task.

To illustrate the application of international and domestic methodology developed taking into account the number of assessment criteria as well.

Kulcsszavak: közjavak, közhasználatú zöldfelületek, zöldterületek érték meghatározása, érték meghatározási módszerek, befektetés.

Keywords: public goods, common green areas, the Green Fields of value in, valuation methods, economic benefits, investment.

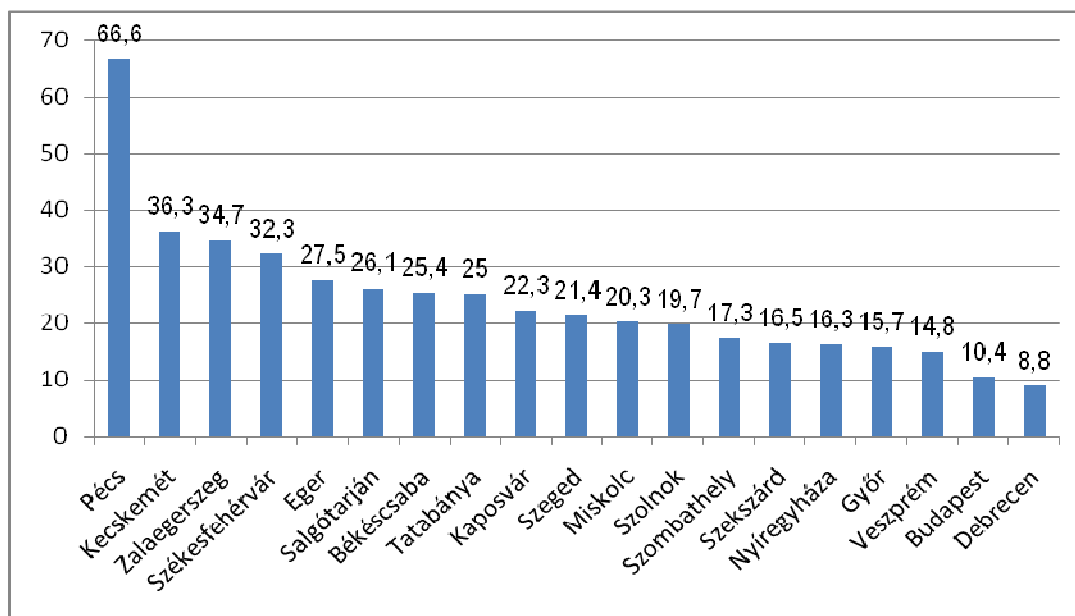
1. Bevezetés

A közgazdaságtan szerint a közjavak a társadalom bármely tagja által használhatók. Létrehozásuk és fenntartásuk költségeit a közösségek, a társadalom viseli. Sajátosságuk, hogy igénybe vételük során nem semmisülnek meg, más is használhatja akár egyidejűleg is. A közjavak személyek, közösségek szükségleteit elégítik ki. Szolgálhatják a biztonságot, a közösséghez tartozás élményét, az egészség megőrzést, a rekreációt és más igényeket. Munkánkban a közösségeket szolgáló zöldterületeket vizsgáljuk.

2. Anyag és módszer

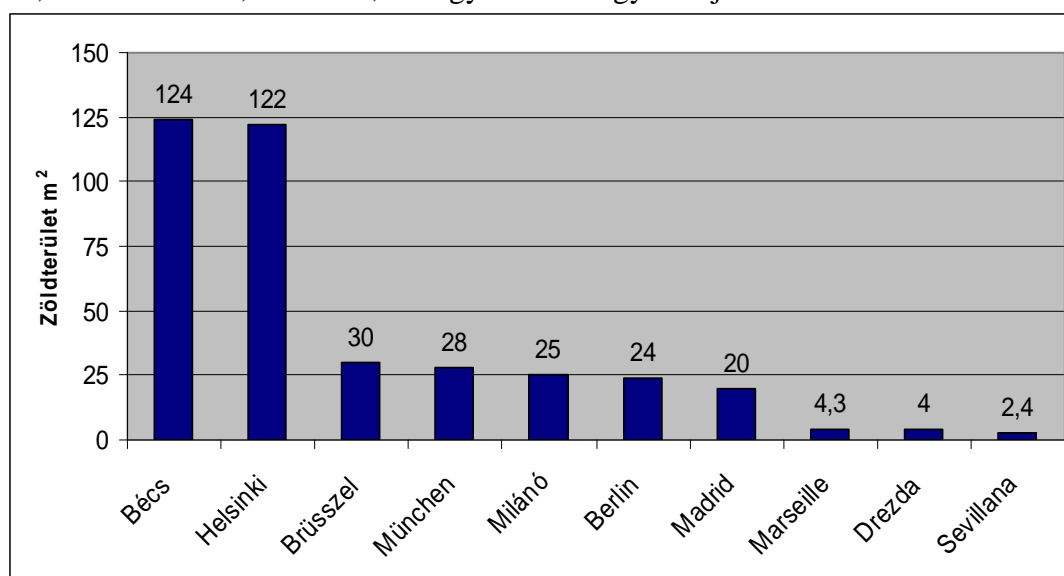
A zöldfelület a települések tartósan növényekkel borított részei. Ezek közül a közterületeken lévőket nevezzük zöldterületeknek, melyek közjavak. Magyarországon a zöldterületek nagysága 2011-ben 17.515,2 hektár volt. 2010-ben 21.804,5 ha, az egy főre jutó zöldterület tehát 21,8 négyzetméter volt [12].

A magyarországi helyzet részletesebben a nagyvárosok egy főre jutó zöldterületével jellemezhető (1. ábra). Ez az érték 8,8 és 66,6 négyzetméter között alakul. A legkedvezőbb Pécsen, átlag alatti a fővárosban (10,4 m²/fő) és az átlag felett (36,3 m²/fő) alakult Kecskeméten.



1. ábra Egy főre jutó zöldterület 2011-ben, m²/fő (KSH adat saját szerk.)

Az Állami Számvevőszék jelentésében (2010) a városok közötti szóródást igen nagyak értékeli, számszerűen 0,49 és 144,06 négyzetméter egy főre jutó zöldterületről számol be [2].



2. ábra Egy főre jutó zöldterület néhány európai városban, m²/fő (saját szerk.)

Nemzetközi összehasonlításra néhány európai nagyváros adatai adnak lehetőséget (2. ábra). Kiemelkedő Bécs és Helsinki, ahol több mint 120 m² zöldterület jut egy lakosra, de vannak Budapestnél is rosszabb helyzetű városok is, mint Drezda és Marseille, ahol kevesebb, mint 5 m²/fő a zöldterület.

Értékmeghatározás

A zöldterületek értékmeghatározásának több módszerét is kialakították. A módszer megválasztása alapvetően a vizsgálat céljához kell, hogy igazodjon.

Egy újonnan létesített zöldterület értéke könnyen megállapítható a létesítés költségeiből. Azonban egy sok éve vagy évtizede létesített zöldterület már egyedi módszert igényel. Az élettelen, épített elemek értéke csökken, míg az élő alkotók értéke több irányba változhat [4].

A növényzet rövid élettartamú egyedei 1-10 éven át töltik be feladatukat, és megújításra szorulnak. A fás szárú növények jellemzően több évtizeden át élnek. Ez alatt az idő alatt értékük nem csökken, sőt jelentősen növekedhet.

A fák értékmeghatározása tekint vissza a legnagyobb múltra.

Közgazdasági szemléletű megközelítés szerint a fa értéke az a pénzmennyiség melyet a tulajdonosa az ültetésére, gondozására szánt, ahelyett hogy más javakra fordította volna.

Ez az érték az idő előre haladtával növekszik, de ingatlanok adásvétele során még nagyobb lehet, ha a vevő értékrendjében ez előkelő helyen áll.

A legkorábban a fákat, mint a faanyag forrását értékelték, az ipari felhasználhatóság vagy a tűzifa fűtőértéke szerint.

Jogi döntések során is felmerül a fák értékének, vagy a bennük keletkezett kár nagyságának megállapítása, mely rongálás, közművek létesítése, építkezések során vagy kisajátítás esetén keletkezik.

Környezeti érték

A fák környezeti értéke két fontos területen jelenik meg. A természetben élő, a Föld biomassza tömegének jelentős adó fák szerepe a szén megkötés és oxigéntermelés területén jelentős, a földi klíma egyensúlyának biztosításában [6].

A településeken található fák az említett funkciók mellett a páratartalom növelésével, a por megkötéssel, zaj elnyeléssel, árnyékoló hatásukon keresztül a besugárzás csökkentéssel javítják környezetünket. Ezeket a hatásokat a fák ágrendszere, koronaformája és a lombzat révén fejtik ki [8]. A faérték meghatározás közös eleme az asszimiláló felület nagysága. Ez számos vizsgálat eredményeként levezethető a fa életkorából.

A kormeghatározást Radó módszere szerint az egy méter magasságban mért törzskörméret és egy fajonként kidolgozott táblázat szorzószámai segítségével végezhetjük el.

Faérték számítás

A legtöbb módszer a pénzértékben való kifejezéshez az aktuális faiskolai árat veszi alapul. A kétszer iskolázott fa, melynek törzse egy méter magasságban mérve 10-12 cm körméretű. Számításainkban e fák nagykereskedelmi árát vettük figyelembe.

A fa alapértéke a kedvező termőhelyen növvő, sem a természet sem az ember által nem károsított fára vonatkozik. Párkányi módszert alkalmazva az életkoron alapuló szorzószám és a faiskolai ár szorzata adja a fa alapértékét (100 %-os érték).

Egyedi faérték megállapítás

Párkányi módszere az alapértéket két korrekciós szorzóval módosítja: 1. lombkorona állapot (0,4-0,7-1), 2. terület jelleg (0,75-1-1,5).

Az Európai Unió direktívája szerint is végezhető állapotfelmérés [5]. Ebben öt szempontot vizsgálva (gyökérzet, törzs, korona állapota, a fa ápoltsága, életképessége) egy 1-5 skálán minősítik a fát. A minősítés átlaga illetve százalékos értéke szerint módosul a fa alapérték, ami az egyedi faértéket adja.

A Párkányi módszer nem a korábbi lineáris skálát alkalmazza a fák növekedésének leírására, hanem logisztikus függvényel modellezi.

3. Eredmények

Az értékmeghatározást egy virágos kőris (*Fraxinus ornus*) példáján mutatom be.

Az egy méter magasságban mért törzs körméret 141 centiméter, a számított törzsméret 44,88 centiméter, ami alapján a fa becsült kora 36 év. A kor alapján becsült lombkorona 44,6 köbméter, az értékmeghatározáshoz alkalmazott szorzószám pedig 182.

Az Alsótekeresi Faiskola 2013-ban érvényes nagykereskedelmi ára alapján egy virágos kőris sorfa ára 5.600 Ft [9]. A vizsgált fa alapértéke $182 \times 5600 = 1.019.200$ Ft.

Az egyedi faértéket a módosíthatják a fa állapota és elhelyezkedése a településen belül. Ezeket Párkányi szorzószámokkal javasolja számításba venni [3]. A mintaként bemutatott virágos kőris lehetséges értékeit az 1. számú táblázatban mutatjuk be.

		A fa milyen beépítettségű helyen van		
		Sűrűn beépített	Átlagos	Kertes beépítés
Lombkorona állapota		1,5	1	0,75
- egészséges	1	1.528.800	1.019.200	764.400
- csonkolt, beteg, száradás kevesebb mint 50%	0,7	1.070.160	713.440	535.080
- erősen csonkolt, beteg, száradás több mint 50%	0,4	611.520	407.680	305.760

1. táblázat Egy 36 éves Fraxinus ornus lehetséges egyedi faértéke

A táblázatban szereplő, pénzben kifejezett szélső értékek ötszörös eltérést mutatnak. Figyelemre méltó, hogy az alapértéknél nagyobb egyedi értékű a fa, ha kissé csonkolt vagy beteg is, ha sűrűn beépített településrészen található.

Több vizsgálat is foglalkozott a fák, a zöldterületek az egészségre, a rekreációra való hatásával. Egy 1997-ben készült holland tanulmány rávilágított, hogy a kórházi napok száma 10%-al csökken, amennyiben a felgyógyuló beteg zöld környezetre néző kórteremben tartózkodik [11].

Radó Dezső Budapesten végzett vizsgálatairól számolt be Tényszerűen a növények hatásairól című cikkében. „A növények oxigéntermelése évenként 368—400.000 kg, szén-dioxid feldolgozásuk közel 500.000 kg, közel 1 milliárd köbméter levegő tisztítására képesek, szennyezéslekötő kapacitásuk pedig 3.800 tonna. A látogatók száma évente másfél millió fő, a növényzet eszmei értéke pedig 2,3 milliárd forint, 1994. évi áron” [7]. Ezt az érték meghatározást a vizsgált (Gellérthegy és Tabán) terület látogatottságából állapította meg, azon az alapon, hogy annyit bizonyosan ér egy zöldterület amennyit a látogatói hajlandóak elkölteni, hogy felkeressék.

A piacgazdaságban, az üzleti szférában a közvetlen gazdasági hasznot eredményező beruházásokat tekintik jó befektetésnek. Ennek ellentmondani látszik egy 1980-ban, Japánban rendezett Tájépítészeti Világkonferencián elhangzott kijelentés. „A jövő század gazdasági, kulturális versenyét a világ azon régiójának népe fogja megnyerni, amelynek a környezetét, életterét hozzáértő tájépítészek olyanná alakítják, hogy az kreativitásra késztesse” [1].

Ennek a kijelentésnek a megvalósulása Magyarországon is megtalálható. Bojár Gábor a Graphisoft Park megálmodója és létrehozója a park küldetésében így fogalmaz: „Egy vállalat sikerének kulcsa a legjobb szakemberek megszerzése, motiválása és megtartása. A tehetségekért vívott verseny megnyerésével a piaci verseny már szinte gyerekjáték” [10]. Ennek szellemében optimális munkafeltételeket kínál a Graphisoft Park a betelepülő cégeknek, mely egy 16 hektáros parkban, a Duna parton fekszik (4. ábra).

Gazdasági számításra is alkalmas az a tény, hogy egy átlagos minőségű irodához képest havonta 5 euróval kerül többbe a bérleti díj négyzetméterenként.



3. ábra Részlet a Graphisoft Parkból

A Graphisoft Park 2000 alkalmazott munkahelye, ami 45.000 négyzetméter bérbe adott helyiség területet jelent. A bérleti díjban elért többlet bevétel, így havonta $5\text{€}/\text{m}^2 \times 45.000\text{m}^2 = 220.000\text{€}$. Ez egyszerűsítve 300 forintos euro árfolyammal számolva havonta 66 millió forint többlet árbevételt jelent.

Ezek alapján feltételezhetjük, hogy az üzleti világban bizonyított, sikeres befektető a park létesítésével gazdaságilag is jó döntött, amikor a Graphisoft Parkot létesítette.

4. Következtetés

A közjavak egyik fontos része a települések zöldterületek, de a hétköznapiak megélése közben nem tudatosul, hogy milyen értéket képviselnek. A közparkok, közkertek és ezek legértékesebb alkotói a fák értékelésére több módszert is kidolgoztak és több célra is alkalmazhatók. A különféle módszereken alapuló, több szempontot figyelembe vevő vizsgálatok alátámasztják a zöldterületek jelentőségét, értékét.

Bizonyítékot találtunk arra, hogy a profit orientált üzleti világban is valódi értéket képviselhetnek a közparkok magántulajdonú megfelelői.

A szakszerűen tervezett és kivitelezett közösségi használatú zöldterületek létesítése és üzemeltetése bizonyosan helyes célra fordított közpénzek.

Irodalomjegyzék

- [1] Csemez A. (1996): Tájtervezés – tájrendezés, Mezőgazda Kiadó
- [2] Holman M. – Varga S. (2009): Az Állami Számvevőszék ellenőrzése a települési önkormányzatok tulajdonában lévő zöldterületekről. JEGYZŐ és közigazgatás, XI. évf. 6.
- [3] Jószainé P. I. (2007): Zöldfelület-gazdálkodás, parkfenntartás. Mezőgazda Kiadó, Budapest
- [4] Kokics T. (2002): A közterek és szabadterek építésének műszaki követelményei. Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft. Budapest
- [5] Radó D. (1999): Bel- és külterületi fasorok EU-módszer szerinti értékelése. A lélegzet 9. évf., 7.-8. számának melléklete. Levegő Munkacsoport, Budapest
- [6] Radó D. (2001): A növényzet szerepe a környezetvédelemben. Zöld Érték Alapítvány és a Levegő Munkacsoport, Budapest
- [7] Radó D. (1994): Tényszerűen a növények hatásairól.
www.lelegzet.hu/archivum/1994/10/1465.hpp.html
- [8] Schmidt G. (2003): Növények a kertépítészetben. Mezőgazda Kiadó, Budapest
- [9] www.altekfa.hu/site_hu/termekek/keszlet
- [10] www.graphisoftpark.hu
- [11] www.green-city.hu
- [12] www.ksh.hu

Szerzők

Ferenczy Tibor: Gazdálkodás- és Szervezéstudományi Tanszék, GAMF Kar, Kecskeméti Főiskola. 6000 Kecskemét, Izsáki út 10. Magyarország. e-mail: ferenczy.tibor@gamf.kefo.hu
Horváth Zsuzsanna: Kertészeti Tanszék, Kertészeti Főiskolai Kar, Kecskeméti Főiskola. 6000 Kecskemét, Erdei Ferenc tér 1-3. Magyarország. e-mail: horvath.zsuzsanna@kfk.kefo.hu